



MODULE 5 : LA MISE EN LOCATION

Partie 2 : Faut-il prendre une assurance loyers impayés ?

✓ Qu'est-ce que l'assurance loyers impayés ?

C'est une assurance qui va prendre en charge le loyer si le locataire ne paye pas.
Certaines sont bien, d'autres pas.

✓ Avantages :

- l'assurance prend le relais du locataire s'il ne paye pas ;
- lors du montage du dossier de financement, la banque peut diminuer la part des 30% de charges qu'elle déduit automatiquement des loyers perçus (pour les charges de copropriété, taxe foncière...), considérant que le risque de loyers impayés est absent car une assurance le couvre. Elle peut par exemple déduire 15%.

✓ Inconvénients :

- elles sont chères et compliquées ;
- elles s'arrangent généralement souvent pour trouver un vice de procédure et ne pas payer ;
- il y a 3 mois de carence avant que l'impayé ne soit pris en charge.

✓ La garantie visale :

C'est l'assurance loyers impayés de l'Etat avec laquelle il n'y a pas de carence et qui gère également les poursuites judiciaires si le locataire ne paye pas.

Le locataire doit être éligible (les personnes non éligibles sont celles qui ne possèdent pas de titre de séjour en France et qui ne travaillent pas).

Comment y souscrire ?

- aller sur le site visale.fr ;
- aller dans la partie locataire : il remplit sa partie et fournit les documents demandés ;
- environ 1 semaine - 10 jours après, il reçoit un code ;
- le propriétaire entre ce code dans la partie bailleur et le bail peut être rempli ;
- activer et la demande est acceptée, le locataire est assuré.

✓ Conseil :

Si le locataire ne paye pas, il ne faut surtout pas rompre le dialogue et essayer de trouver des solutions (par ex : au moins avoir la moitié du loyer si le locataire est de bonne foi).

S'il est de mauvaise foi, ne pas se laisser faire mais surtout rester dans la légalité (interdiction de sortir un locataire par la force).